

CONTRATTO DI LOCAZIONE E DI HOUSING

TRA

AQUILA SVILUPPO S.p.A., in liquidazione con sede legale in
L'Aquila, ~~Via C. Mazzarino n. 100~~ ^{Sfr. Statale 17. Loc. Boschetto}, codice fiscale e iscrizione nel
Registro delle Imprese di L'Aquila 01603400662 in persona del
Presidente del Collegio dei Liquidatori avv. Pasquale Ambrogio ,
munito di idonei poteri.
(di seguito indicata anche come "Aquila Sviluppo" o "locatrice");


E

WSC Network S.r.l., con sede legale in L'Aquila, Via G. Carducci n.
30, P.I./C.F. 10112941009, in persona del suo Amministratore
Delegato e legale rappresentante, Dott. Francesco Cisco , residente ai
fini del presente atto presso la sede della Società (di seguito per
brevità "WSC" o "conduttrice") anch'egli munito di idonei poteri.
Aquila Sviluppo S.p.A. e WSC Network S.r.l. insieme nel prosieguo
sono definite le "Parti".

Premesso

a) che Aquila Sviluppo è proprietaria di un complesso
immobiliare con annessi accessori sito in L'Aquila, Località Boschetto
di Pile, per una superficie complessiva, tra aree scoperte e coperte, di
circa mq. 175.800, cui corrisponde un totale di superficie edificata
calpestabile di circa mq. 53.000 (di seguito "Complesso
Immobiliare");

b) che, tra l'altro, Aquila Sviluppo in virtù di accordi perfezionati
con diversi soggetti, relativamente agli immobili di proprietà,
fornisce servizi di riscaldamento, condizionamento, funzionamento e


Via G. Carducci 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 10112941009


gestione impianti, manutenzione ordinaria, sorveglianza, raccolta rifiuti, etc., complessivamente nel seguito indicati "Servizi di Housing";

c) che WSC, con lettera del 23 settembre 2009, ha manifestato ad Aquila Sviluppo il proprio interesse a prendere in locazione parte della porzione immobiliare Mensa attualmente inoccupata, ma che successivamente, per sopraggiunte approfondite valutazioni congiunte, le Parti hanno concordemente stabilito che l'immobile denominato Mensa non presenta le caratteristiche idonee per la conduzione in locazione da parte di WSC;

d) che WSC, conseguentemente ha manifestato il proprio interesse a prendere in locazione parte della porzione immobiliare sita all'interno dell'immobile denominato "Modulo 2" (facente parte del Complesso Immobiliare), previa realizzazione, a propria cura e spese, degli interventi e dei lavori necessari per rendere l'immobile stesso idoneo all'uso per il quale è stato locato e compatibile con l'attività che WSC intende svolgere secondo le norme vigenti;

e) che ~~Aquila Sviluppo si è resa disponibile a fornire i Servizi di Housing per tale porzione immobiliare concessa in locazione nella misura proporzionale e corrispondente all'effettivo utilizzo. Tali Servizi di Housing sono definiti nelle tipologie e modalità di erogazione e fornitura nell'Allegato 1;~~

f) che è interesse di entrambe le Parti, all'esito delle esperite trattative, perfezionare il suddetto contratto di locazione ed housing;


Via G. Capucci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 10124710619


Tutto ciò premesso, costituente, insieme agli Allegati, parte integrante del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto della locazione

1.1 Aquila Sviluppo concede in locazione a WSC Network, che accetta, una porzione (nel prosieguo anche definita "Porzione Immobiliare") del complesso immobiliare di sua proprietà, con pertinenze ed impianti fissi, sito in L'Aquila, località Boschetto di Pile, consistente nei locali all'interno dell'Immobile Modulo 2 per mq coperti 1551 circa e meglio definita con campitura di colore verde nella planimetria allegata al presente contratto (Allegato 2). La locazione si intende a corpo e non a misura;

1.2 La conduttrice dichiara di aver attentamente esaminato la proprietà della locatrice e la Porzione Immobiliare oggetto della locazione e di averla trovata rispondente alle proprie esigenze ed adatta all'uso pattuito, nonché esente da vizi od altro che potrebbe incidere sui corrispettivi pattuiti e/o arrecare danni alla conduttrice stessa, ai suoi dipendenti, collaboratori ed altri. Ciò fatto salvo quanto appresso convenuto al successivo articolo 11 in materia di lavori da eseguire nella Porzione Immobiliare oggetto della presente locazione;

1.3 La locatrice si impegna a consegnare alla conduttrice la Porzione Immobiliare oggetto del contratto libera e sgombra da cose e persone.

 WSC network
Via G. Capodacqua, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 0112691009

1.4 La Porzione Immobiliare viene concessa in locazione nello stato di fatto, di diritto, di conservazione, di manutenzione e di deterioramento in cui si trova, ben noto alla conduttrice che nel prenderne atto, lo accetta. Ciò anche alla luce di quanto appresso convenuto al successivo articolo 9 in materia di lavori da eseguire nella Porzione Immobiliare oggetto della presente locazione.


Articolo 2 . Durata della locazione e dei servizi di housing

2.1 La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 giugno 2010 e scadenza al 31 maggio 2016.

2.2 Alla prima scadenza del presente contratto, in ipotesi di omessa disdetta inviata dalla conduttrice almeno dodici mesi prima della scadenza stessa mediante lettera raccomandata a.r., il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, salvo quanto previsto in favore del locatore dagli artt. 28, co. 2, e 29 della legge 392/78.

2.3 La conduttrice si impegna ad utilizzare la Porzione Immobiliare per l'uso convenuto, nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti nel tempo e a restituirlo nello stato di conservazione in cui la stessa si troverà al momento della conclusione dei lavori indicati nelle premesse d) ed e) e nel successivo articolo 9 del presente contratto, salvo il normale deterioramento per l'uso corrente e a lasciarlo libero da persone e cose.

2.4 La durata della fornitura dei Servizi di Housing è connessa alla durata della locazione.


Via G. Capocci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 0112641099

Articolo 3 – Destinazione dei locali

3.1 La Porzione Immobiliare oggetto del presente contratto si concede solo per l'uso industriale convenuto, con divieto di mutamento di destinazione.

3.2 Le parti concordano nel ritenere che non costituisce ipotesi di sublocazione l'eventuale messa a disposizione della Porzione Immobiliare oggetto del contratto a società controllate alla conduttrice, ferma restando la necessità di esplicita richiesta al riguardo da parte della conduttrice.

Articolo 4 – Canone di locazione

4.1 Il canone di locazione è convenuto in € 96.180,00 (novantaseimilacentottanta/00) annui oltre IVA;

4.2 Il canone dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate, tutte di uguale importo, che dovranno essere corrisposte entro il giorno cinque del primo mese del trimestre a mezzo di bonifico sul conto corrente bancario indicato dal Locatore, a fronte di presentazione di regolare fattura da parte di quest'ultimo.

4.3 Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a decorrere dallo scadere del terzo anno, senza necessità di preventiva richiesta scritta da parte della locatrice, in misura pari all'intera variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Resta inteso tra le Parti che la variazione ISTAT sarà comunque dovuta e computata sul canone come stabilito e convenuto al precedente punto 4.1;



Via G. Capricci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 0242891009

[Handwritten signature]

4.4 Le parti si danno reciprocamente atto che qualora, per qualsiasi motivo, il rapporto di locazione dovesse interrompersi prima della prima scadenza contrattuale, la conduttrice non avrà diritto ad alcuna indennità o risarcimento per i lavori di straordinaria manutenzione eseguiti sulla Porzione Immobiliare locata e le opere realizzate resteranno a beneficio della parte locatrice.

Articolo 5 - Servizi di Housing

5.1 Con riferimento alla Porzione Immobiliare, le Parti concordano che la locatrice fornirà alla conduttrice i servizi di Housing individuati e descritti nell'allegato 1 al presente contratto. Il corrispettivo complessivo annuale dei Servizi di Housing è pari ad € 116.500,00= (centosedicimilacinquecento/00) oltre IVA ;

5.2 Il corrispettivo complessivo per i Servizi di Housing indicati nell'allegato 1 , dovrà essere versato dalla conduttrice con le stesse modalità e termini del canone di locazione, quali indicati nel precedente articolo 4,

5.3 Il corrispettivo per i Servizi di Housing sarà aggiornato di anno in anno in considerazione degli eventuali aumenti di costo che dovessero intervenire a carico della locatrice per la fornitura degli stessi;

5.4 Qualora per qualsiasi motivo Aquila Sviluppo non fosse in grado di fornire tutti o alcuni dei servizi di housing di cui ai commi precedenti, dovrà darne tempestiva notizia entro i due giorni lavorativi successivi al momento in cui è nota la causa di

MS network
Via G. Galilei, 30 - 67100 L'Aquila
Tel. 0862 112941009

impedimento. In tale eventualità la conduttrice avrà facoltà di provvedere autonomamente, esclusivamente per il tempo necessario a ripristinare la fornitura del servizio o i servizi di quo;

5.5 Nell'eventualità di cui al precedente punto 5.4 e per il caso in cui Aquila Sviluppo non sia in grado di provvedere e presti il suo esplicito consenso, la conduttrice avrà la facoltà di attivarsi direttamente per il ripristino del servizio, addebitando il relativo costo alla Aquila Sviluppo; resta inteso che i costi di ripristino del servizio dovranno essere preventivamente sottoposti ad Aquila Sviluppo e da questa espressamente accettati in forma scritta. In difetto di accettazione preventiva di tali costi da parte di Aquila Sviluppo, la conduttrice non avrà diritto al rimborso dei costi stessi.

5.6 Le Parti esplicitamente concordano e convengono che per il caso di sospensione di tutti o di alcuni dei Servizi di Housing, la locatrice sarà tenuta a darne comunicazione tempestiva alla conduttrice al fine di permettere alla stessa di attivarsi autonomamente per garantire il/i servizio/i sospeso/i. La locatrice non sarà ritenuta responsabile di alcun danno subito dalla conduttrice, salvo il caso di dolo o colpa grave;

5.7 Le Parti si danno altresì atto e concordano esplicitamente che la fornitura dei servizi di Housing è inscindibilmente connessa alla locazione della Porzione Immobiliare; è comunque facoltà della locatrice recedere dalla fornitura di tutti o di parte dei

MSC network
Via G. Caporali 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 04712941009

Servizi di Housing con un preavviso di 3 (tre) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata a.r..

Articolo 6 - Obbligazioni della Conduttrice


La Conduttrice si obbliga:

- a pagare i canoni alle scadenze pattuite. In caso di ritardo decorreranno a favore della locatrice - senza necessità di costituzione in mora - interessi di mora nella misura del tasso legale maggiorato di un punto percentuale, fatto salvo il diritto della locatrice di risolvere il presente contratto;
- a custodire la Porzione Immobiliare con la diligenza del buon padre di famiglia;
- a non mutare la destinazione della Porzione Immobiliare, ad acquisire, a propria cura e spese, le autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi necessari per la corretta utilizzazione della Porzione Immobiliare concessa in locazione, ivi comprese quelle necessarie per veder riconosciuta l'agibilità della stessa;
- a consentire alla locatrice, previo avviso, ispezioni e/o verifiche.
- a restituire la Porzione Immobiliare, nei casi di scadenza o risoluzione o comunque cessazione del contratto, in buono stato locativo, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Articolo 7 - Sublocazione e cessione del contratto

7.1 Non è in nessun caso e per nessun motivo consentita al conduttore la sublocazione, anche solo parziale, della Porzione Immobiliare.

7.2 E' altresì vietato la cessione del contratto sotto qualsiasi forma, sia essa onerosa o gratuita.


Via C. Carducci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 0422541089

Articolo 8 – Assicurazione

La conduttrice si impegna a stipulare una polizza "Rischio locativo" a garanzia di eventuali danni derivanti dall'utilizzazione della Porzione Immobiliare.

Articolo 9 – Innovazioni e migliorie

9.1 La conduttrice non potrà eseguire addizioni, innovazioni o migliorie senza il previo consenso scritto della locatrice, consenso che non potrà essere irragionevolmente ritardato.

9.2 In considerazione di quanto previsto alle premesse d) ed e) e all'articolo 7 del presente contratto, nonché delle esigenze manifestate dalla WSC, la locatrice dichiara fin d'ora la sua disponibilità ad autorizzare, come autorizza, la conduttrice a realizzare sulla porzione immobiliare concessa in locazione a propria cura e spese e senza possibilità di richiedere alcun indennizzo o rimborso al riguardo, i lavori interni necessari per rendere l'immobile stesso idoneo all'uso per il quale è stato locato e compatibile con l'attività che la stessa intende svolgervi.

9.3 ~~Le parti concordano che il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo determinano un inadempimento grave che comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.~~

Articolo 10 – Uso della facciata dello stabile

Ogni eventuale installazione di targhe, insegne, tende o simili sulle facciate deve essere autorizzata per iscritto dalla locatrice.

Articolo 11 – Riparazioni


Via G. Caporossi, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 0472591009



11.1 la locatrice potrà eseguire riparazioni straordinarie nella
Porzione Immobiliare quando esse abbiano carattere di
urgenza o di necessità derivanti da normative vigenti o future;

11.2 le modalità degli interventi saranno concordate di comune
intesa tra le Parti.

**Articolo 12 – Danni per ritardata restituzione, indennità di
occupazione precaria.**

Alla scadenza del contratto ovvero nel momento dello scioglimento
anticipato dello stesso per qualsiasi motivo, la conduttrice in mora
nella restituzione della cosa locata è tenuta a corrispondere alla
locatrice, a titolo di occupazione precaria e per tutta la durata della
stessa, una somma pari a due trecentosessantacinquesimi (2/365) del
canone di locazione annuo per ciascun giorno di ritardo nella
restituzione tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT anche
successivi alla cessazione del contratto, salvo il risarcimento degli
ulteriori danni.

Articolo 13 – Clausola risolutiva espressa

Oltre ai casi di inadempimento di cui agli artt. 1453 e ss. c.c., le Parti
concordano che la mancata consegna della polizza fideiussoria di cui
al successivo art. 14.1 e della successiva fidejussione bancaria di cui al
successivo art. 14.3, ovvero il mancato rinnovo di quest'ultima,
costituisce causa di risoluzione del presente contratto da parte della
locatrice ex art. 1456 cod. civ.;

Articolo 14 – Deposito cauzione e garanzie

14.1 La conduttrice, a garanzia della corretta esecuzione delle
obbligazioni contrattuali, fornisce a titolo di deposito

MSC network
Via G. Carducci, 30 - 67100 L'Aquila
P. IVA 0172441009

cauzionale idonea garanzia nella forma della fidejussione bancaria a prima richiesta, per un importo pari al canone annuo convenuto di cui al punto 4.1, valevole per 12 mesi con rinnovo automatico della stessa per periodi successivi di mesi 12, che dovrà restare valida ed in vigore sino al termine di mesi 6 dopo la cessazione o risoluzione, per qualsiasi causa intervenuta, del presente contratto; tale fideiussione dovrà essere consegnata entro 20 giorni dalla firma del presente contratto;

14.2 La fideiussione di cui all'articolo 14.1 dovrà essere irrevocabile, a prima richiesta, senza eccezioni o deroghe, con espressa rinuncia ai benefici di cui agli artt. 1939, 1945, 1955, 1957 cod. civ., rilasciata da primario Istituto di Credito.

Articolo 15 - Spese di contratto

Le spese di registro del presente contratto e delle eventuali rinnovazioni, così come l'IIVA, le spese di bollo e di quietanza sono a carico della conduttrice.


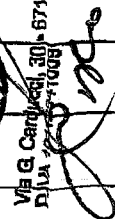
Articolo 16 - Prova scritta

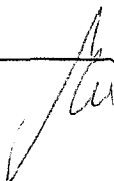
16.1 Il presente accordo contiene tutte le pattuizioni intercorse fra le Parti ed annulla e sostituisce ogni precedente contratto o diverso accordo raggiunto tra le stesse;

16.2 Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto sottoscritto da entrambe le parti.

Articolo 17 - Elezione di domicilio e comunicazioni

Ad ogni fine le Parti eleggono domicilio ai seguenti indirizzi:


Via G. Carducci, 30 - 67100 L'Aquila
Ditta 0222-71009




✓ Aquila Sviluppo S.p.A. Strada Statale 17, Loc.

Boschetto - L'Aquila

✓ WSC Network S.r.l. Strada Statale 17, Loc. Boschetto

- L'Aquila

Articolo 18 - Rinvio

Per quanto non previsto nel presente accordo, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed agli usi locali.

Articolo 19 - Foro competente

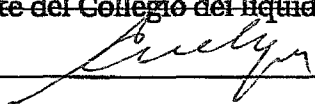
19.1 Per ogni e qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione ed applicazione del presente contratto, Le Parti espressamente convengono che competente a decidere la controversia stessa sarà unicamente il Foro di L'Aquila con esclusione di ogni altro;

19.2 Nel caso in cui dovessero insorgere controversie di qualsiasi genere tra le Parti, la conduttrice non potrà in nessun caso e per nessun motivo sospendere il pagamento dei corrispettivi dovuti.

Roma - L'Aquila li,

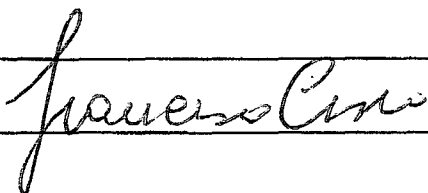
Aquila Sviluppo in liquidazione S.p.A.

Il Presidente del Collegio dei liquidatori



WSC Network S.r.l.

L'Amministratore unico



Via G. Capodacci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 0112341009

Pur se le Parti hanno concordemente negoziato e convenuto tutte e ciascuna delle clausole del presente contratto, ai sensi e per gli effetti

dell'art. 1341 e 1342 cod. civ., la conduttrice dichiara di aver
consapevolmente sottoscritto e di approvare specificamente le
seguenti clausole del contratto: Articolo 1 - Oggetto della locazione;
Articolo 2 . Durata della locazione e dei servizi di housing; Articolo 4
- Canone di locazione; Articolo 7 - Sublocazione e cessione del
contratto; Articolo 9 - Innovazioni e migliorie; Articolo 11 -
Riparazioni; Articolo 12 - Danni per ritardata restituzione, indennità
di occupazione precaria; Articolo 13 - Clausola risolutiva espressa;
Articolo 14 - Deposito cauzione e garanzie; Articolo 15 - Spese di
contratto; Articolo 19 - Foro competente

WSC Network S.r.l.



Via G. Carducci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 10112941009

Francesco Crimi

[Handwritten mark]

**ACCORDO INTEGRATIVO AL
CONTRATTO DI LOCAZIONE E DI HOUSING**

TRA

AQUILA SVILUPPO S.p.A., in liquidazione con sede legale in L'Aquila, Via C. Mazzarino n. 100, codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di L'Aquila 01603400662 in persona del Presidente del Collegio dei Liquidatori avv. Pasquale Ambrogio, dotato di idonei poteri.

(di seguito indicata anche come "Aquila Sviluppo" o "locatrice");

E

WSC Network S.r.l., con sede legale in L'Aquila, Via G. Carducci n. 30, P.I./C.F. 10112941009, in persona del suo Amministratore Delegato e legale rappresentante, Dott. Francesco Cisco, residente ai fini del presente atto presso la sede della Società (di seguito per brevità "WSC" o "conduttrice"), dotato di idonei poteri.

Aquila Sviluppo S.p.A. e WSC Network S.r.l. insieme nel prosieguo sono definite le "Parti".

Premesso

a) che, in data odierna Aquila Sviluppo e WSC hanno sottoscritto un contratto di locazione ed housing (nel prosieguo definito "Contratto") avente ad oggetto la locazione di una porzione del complesso immobiliare, di proprietà di Aquila Sviluppo, sito in L'Aquila, Località Boschetto di Pile (nel prosieguo definita "Porzione Immobiliare") e la erogazione da parte di Aquila Sviluppo di alcuni servizi di housing;



Via G. Carducci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 10112941009

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

b) che, una parte della Porzione Immobiliare oggetto del Contratto risulta, ad oggi, occupata dalla società Selex Communications S.p.A. (nel prosieguo definita "Selex");

c) che Selex si è impegnata a rilasciare la parte di Porzione Immobiliare, allo stato occupata, entro 6 mesi dalla firma del presente accordo;

d) che WSC è a conoscenza del fatto ed accetta che la Selex continui ad occupare la parte di Porzione Immobiliare sino al 31 dicembre 2010;

e) che WSC, tuttavia, ritiene congruo che il canone di locazione e di housing stabilito nel Contratto siano decurtati, per tutto il periodo in cui Selex continuerà ad occupare la parte di Porzione Immobiliare oggetto del Contratto stesso, di una somma proporzionata alla parte di Porzione Immobiliare occupata da Selex;

f) che Aquila Sviluppo ha intenzione di concedere a WSC la decurtazione di canone di cui alla premessa e) che precede.

Tutto ciò premesso, costituente, insieme agli Allegati, parte integrante del presente accordo integrativo (nel prosieguo definito "Accordo Integrativo"), le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

1.1 WSC dichiara di essere a conoscenza che la parte di Porzione Immobiliare oggetto del Contratto, esattamente indicata con bordatura in rosso nella planimetria allegata al presente contratto (Allegato 1) è allo stato occupata da Selex;

WSC network
via S. Felici, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 072941006

1.2 WSC dichiara di accettare che la Selex continuerà ad occupare

la parte della Porzione Immobiliare di cui all'articolo 1.1 che

precede sino alla data del 31 dicembre 2010;;

1.3 Aquila Sviluppo e WSC, in considerazione del fatto che Selex

occuperà sino alla data del 31 dicembre 2010; la parte di

Porzione Immobiliare di cui all'articolo 1.1 che precede,

convengono di ridurre il canone di locazione annuo, come

individuato al punto 4.2 del Contratto, alla somma di €

69.019,00 (sessantanovemiladiciannove/00), per il periodo

dal 1 giugno 2010 alla data di effettivo rilascio dei locali da

parte di Selex, nonché di ridurre il corrispettivo per i servizi di

housing, come individuato all'articolo 5.1 del Contratto, alla

somma di € 83.589,00

(ottantatremilacinquecentottantanove/00), per il periodo dal 1

giugno 2010 alla medesima data;

1.4 nel caso in cui Selex non dovesse rilasciare la parte di Porzione

Immobiliare attualmente dalla stessa occupata entro la data

del 31 dicembre 2010 Aquila Sviluppo non potrà essere

ritenuta responsabile (non impegnandosi con il presente

Accordo Integrativo a garantire il fatto del terzo) e WSC,

correlativamente, non avrà diritto ad alcun eventuale

indennizzo o risarcimento da parte di Aquila Sviluppo, ma

Aquila Sviluppo si impegna sin da ora a fare tutto quanto

ragionevolmente possibile per far rilasciare da Selex, nel

termine anzidetto, la parte di Porzione Immobiliare dalla

stessa occupata; allo stesso modo, Aquila Sviluppo non potrà

WSC network
Via G. Carducci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 1011241089

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

essere ritenuta responsabile di eventuali danni che Selex dovesse cagionare alla parte di Porzione Immobiliare attualmente dalla stessa occupata;

1.5 in caso di persistente rifiuto da parte di Selex a rilasciare la parte di Porzione Immobiliare dalla stessa occupata, le Parti negozieranno in buona fede una modifica del Contratto o la sua risoluzione e WSC rinuncia, ora per allora, a richiedere ad Aquila Sviluppo qualsiasi indennizzo o risarcimento del danno a cagione del mancato rilascio della parte di Porzione Immobiliare da parte di Selex, nonché a cagione della eventuale modifica o risoluzione del Contratto.

Articolo 2 . Rinvio

2.1 Ogni altra previsione contenuta nel Contratto deve ritenersi valida, non modificata ed applicabile al presente Accordo Integrativo.

Articolo 3 – Dichiarazioni delle Parti

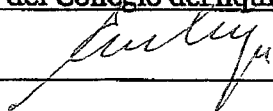
3.1 Le Parti dichiarano che quanto previsto dal presente Accordo Integrativo corrisponde a quanto è stato pattuito nelle trattative preliminarmente intercorse;


3.2 le Parti dichiarano altresì che quanto previsto nel presente Accordo Integrativo è frutto di negoziazione con riferimento ad ogni singola clausola.

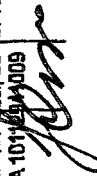
Roma – L'Aquila li,

Aquila Sviluppo in liquidazione S.p.A.

Il Presidente del Collegio dei liquidatori




Via G. Carducci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 1031604009



WSC Network S.r.l.

L'Amministratore unico



Via G. Carducci, 30 - 67100 L'Aquila
P.IVA 10112941009

Renzo Lise

[Signature]

All. 2

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
Località Boschetto di Pile

Descrizione dei servizi forniti

alla WSC Network S.r.l.



1) GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI GENERALI E IMMOBILI

Manutenzione immobili

La manutenzione ordinaria degli immobili e i piccoli interventi di manutenzione quali riparazione serrature, maniglie, tende alla veneziana, sostituzione lampadine o neon fulminati, piccoli interventi idraulici, disocclusione tratti fognari ecc, sono effettuati con interventi specifici su segnalazione scritta inviata alla Aquila Sviluppo - Ufficio Tecnico Manutenzione, c.a. Sig. Venettacci.

Gestione servizi e impianti

La gestione dei servizi e degli impianti è effettuata da personale qualificato alle dirette dipendenze di Aquila Sviluppo o di sue appaltatrici. In tal caso Aquila Sviluppo si rende comunque garante della qualità del servizio reso.

E' cura di Aquila Sviluppo segnalare alle aziende il nominativo del responsabile dei servizi al quale riferirsi per i casi di urgenza.

La sostituzione delle parti di consumo degli impianti viene effettuata man mano che se ne rileva la necessità nel corso delle verifiche programmate secondo planning specifico.

In particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, viene effettuata la manutenzione programmata dei seguenti impianti:

- rete acqua industriale;
- rete acqua potabile;
- addolcitori;
- trattamento acque nere;
- irrigazione.

Periodicamente vengono effettuati controlli e verifiche sugli *strumenti di regolazione e misura* e vengono effettuati *prelievi di acqua* da sottoporre ad analisi.

Viene effettuata la manutenzione programmata agli *impianti ascensori e di illuminazione aree esterne, alla rete antincendio e al gruppo elettrogeno*.

Quest'ultimo alimenta in caso di necessità le pompe dell'impianto antincendio, l'impianto dell'illuminazione di emergenza esterna e interna agli immobili, le aperture dei cancelli d'ingresso.

L'*illuminazione* dei piazzali lungo la recinzione avviene a partire dal crepuscolo con impianto tutta notte/mezza notte fino ad un'ora dopo l'alba.

Gli *idranti mobili* sono verificati ogni 6 mesi da ditta specializzata che provvede all'eventuale ritiro, ricarica e riposizionamento con etichetta datata.

Le manichette e l'intero impianto fisso antincendio vengono verificati mensilmente.

L'impianto rilevazione fumi e allarme antincendio viene monitorato attraverso centralina ubicata nella portineria.

Interventi di urgenza sono demandati al presidio di vigilanza in portineria che segnala in tempo reale le urgenze agli addetti di turno reperibili o, in caso di incendio, ai Vigili del Fuoco.

I *gruppi di continuità* alimentano il server per il circuito di rivelazione fumi e allarme incendi e il centralino telefonico.

Per gli impianti di *riscaldamento e condizionamento* viene assicurato il pronto intervento per 5 giorni alla settimana e viene data la reperibilità nei giorni di sabato, domenica e festivi.

Per gli *altri impianti*, in caso di emergenza è assicurato l'intervento immediato dal lunedì al venerdì durante il normale orario lavorativo (dalle 08:00 alle 17:00).

Il sabato, la domenica e negli orari extralavorativi (dalle 17:00 alle 08:00) è previsto l'intervento entro le 2 ore.

Nel corso della giornata vengono effettuate n. 2 visite ispettive di controllo agli impianti di riscaldamento o condizionamento.

Il sito è dotato di *cabina di trasformazione di energia elettrica 20000/400 Volts* con trasformatori in resina da 1600 Kva, rete di terra, quadri di distribuzione locali all'interno dei singoli immobili distinti per f.e.m. e illuminazione.

Negli edifici con destinazione produttiva sono installate blindosbarre.

Per i servizi su descritti, eventuali prestazioni al di fuori degli orari dei turni di normale lavorazione dovranno essere richieste ad Aquila Sviluppo tempestivamente per iscritto dalle Aziende interessate.

Disponibilità e caratteristiche

La fornitura di energia elettrica è garantita 7 giorni alla settimana per 24 ore al giorno. In caso di mancata erogazione da parte dell'Ente distributore/erogatore, entrerà in funzione il gruppo elettrogeno per assicurare energia ai circuiti essenziali alla sicurezza.

La fornitura di acqua potabile è assicurata per 24 ore/g per 7 gg/settimana

La fornitura di acqua industriale è assicurata per la durata del normale turno lavorativo (dal lunedì al venerdì) ed è disponibile su richiesta fuori orario lavoro e/o sabato e domenica.

Non viene fornito direttamente gas metano per impianti produttivi o impianti autonomi di riscaldamento/condizionamento

Viene fornita aria compressa attraverso idoneo impianto di distribuzione.

Viene assicurato il benessere ambientale per n. 5gg/ settimana per 24 ore/giorno all'interno degli immobili nell'ambito del seguente campo di variabilità:

- INVERNO: Temp. Interna: 19°C +/- 1°C U.R. 50% +/- 5 con Temp. est. super. a - 10°C

- ESTATE Temp. int. minore di 26°C +/- 1°C U.R. 50% +/- 5 con Temp. Est. Infer. a + 32°C

L'aria condizionata e il riscaldamento possono essere resi disponibili su richiesta per il 6° giorno della settimana anche per 24 h/g.

2)PULIZIE E SMALTIMENTO RIFIUTI:

Le pulizie industriali vengono eseguite di norma giornalmente a fine turno di lavoro, a partire dalle 17

In caso di necessità potranno essere eseguite un'ora prima dell'inizio del turno di lavoro.

Il dettaglio delle prestazioni svolte è il seguente:

ZONE DESTINATE ALLE LAVORAZIONI E UFFICI:

SERVIZIO GIORNALIERO DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ

- svuotatura dei cestini con sostituzione dei sacchetti in polietilene
- svuotatura dei contenitori portarifiuti
- raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani
- scopatura con garze pretrattate e lavaggio manuale dei pavimenti con soluzione detergente; in alternativa, ove possibile, spazzatura e lavaggio meccanizzato delle pavimentazioni con soluzione detergente
- eliminazione di impronte e macchie su pareti, porte, porte a vetro, divisori
- pulizia e disinfezione degli arredi, delle suppellettili
- pulizia piani di lavoro
- pulizia e disinfezione dei servizi igienici: arredi, sanitari, porte, pareti e pavimenti
- distribuzione della carta igienica, carta asciugamani (rotoloni) e del sapone negli appositi contenitori

ZONE DESTINATE A DEPOSITO E MAGAZZINO:

SERVIZIO OGNI DUE GIORNI ALLA SETTIMANA

- spazzatura e lavaggio meccanizzato delle pavimentazioni con soluzione detergente

ZONE DESTINATE A SALETTE RIUNIONI E MAGAZZINI DI PICCOLE DIMENSIONI E SCALE

SERVIZIO SETTIMANALE

- svuotatura dei cestini con sostituzione dei sacchetti in polietilene
- raccolta e trasporto dei rifiuti
- scopatura con garze pretrattate
- lavaggio manuale dei pavimenti con soluzione detergente
- eliminazione di impronte e macchie su pareti, porte, porte a vetro, divisori
- pulizia e disinfezione degli arredi, delle suppellettili
- scopatura e lavaggio scale
- scopatura manuale delle pavimentazioni
- demuscazione a mezzo nebulizzazione di prodotti pesticidi

SERVIZIO MENSILE

- pulizia e disinfezione dei servizi igienici con utilizzo di erogatori di vapore
- spolveratura ad umido degli armadietti
- spazzatura meccanizzata del piazzale esterno
- lavaggio vetrata esterne piano terra
- spolveratura ad umido delle scaffalature dei depositi a rotazione

SERVIZIO SEMESTRALE

- ceratura pavimenti uffici con prodotti antistatici

SERVIZIO ANNUALE:

- derattizzazione con apposizione di esche segnalate

I rifiuti assimilabili agli urbani vengono raccolti durante la pulizia giornaliera e allontanati a cura di Aquila Sviluppo.

I rifiuti industriali prodotti dalle Aziende vanno conferiti nel Deposito Temporaneo la cui gestione (ubicazione all'interno del complesso, modalità di conferimento, dispositivi di sicurezza ambientale, ecc) avviene secondo le disposizioni di Aquila Sviluppo. Le Aziende sono tenute ad uniformarsi a tali disposizioni nell'interesse comune per la sicurezza del sito e reciproca. In caso di inadempienza Aquila Sviluppo, proprietaria delle aree, potrà rifiutarsi di mettere a disposizione il Deposito Temporaneo e l'Azienda dovrà provvedere allo smaltimento immediato dei rifiuti

I rifiuti speciali, pericolosi e non pericolosi o comunque soggetti a normative specifiche ai fini della tutela ambientale sono movimentati a cura di Aquila Sviluppo previo invio fax del Modulo Conferimento Rifiuti (MCR) da parte del Responsabile Servizi Prevenzione e Protezione dell'Azienda produttrice. Nell'interesse generale degli utilizzatori del complesso industriale di Pile, l'azienda produttrice di rifiuti è per legge tenuta a predisporre e aggiornare un registro dei rifiuti e a presentare le prescritte denunce agli organi di competenza (MUD) Aquila Sviluppo fornisce assistenza per l'espletamento delle pratiche autorizzative e gli adempimenti di legge

3) SERVIZIO SANITARIO AZIENDALE PER CONTO TERZI

Dettaglio dei servizi offerti

1 Medicina del Lavoro e Primo Soccorso

Vengono garantite tutte le prestazioni previste da Legislazione e Accordi Sindacali, espresse nei tempi e modi stabiliti. In particolare:

- Attività di Primo Soccorso, sia presso l'Infermeria sia presso le sale di lavoro.
- Formulazione e attuazione dei Programmi di Sorveglianza Sanitaria da parte dei Medici Competenti.
- Coordinamento Medici Competenti.
- Effettuazione visite e esami specialistici integrativi richiesti dai Medici Competenti.
- Effettuazione visite di assunzione.
- Effettuazione visite preventive, periodiche e su richiesta dei lavoratori.
- Effettuazione visite per trasferte estere.
- Gestione complessiva delle Campagne Preventive previste da Accordi Sindacali (Pap-test e visite senologiche).
- Gestione rapporti con laboratori esterni per effettuazione di analisi emato-chimiche.
- Organizzazione e esecuzione esami emato-chimici.
- Effettuazione esami strumentali (audiometrie, spirometrie).
- Stesura Relazioni Sanitarie Annuali.
- Effettuazione campagne di prevenzione previste da Accordi Sindacali o da iniziative aziendali.

Francesco Lima

2 Servizio Infermeria

2.1 Svolgimento di tutte le attività paramediche necessarie, dalle ore 08.00 alle 16.45. In particolare:

- Primo Soccorso e medicazioni semplici.
- Partecipazione attiva alle Squadre di Emergenza.
- Misurazione Pressione Arteriosa e temperatura corporea.
- Somministrazione farmaci e terapia intramuscolare, su prescrizione medica.
- Organizzazione operativa Campagne Preventive previste da Accordi Sindacali (Pap-test e visite senologiche).
- Gestione Magazzino Farmaci e attrezzature Infermieristiche.
- Mantenimento in efficienza delle Dotazioni di Legge.
- Compilazione moduli per infortuni sul lavoro di competenza dell'Infermeria.

2.2 Gestione operativa diretta di supporto ai Medici Competenti per attuazione Programmi di Sorveglianza Sanitaria. In particolare:

- Caricamento e aggiornamento dati per i Programmi di Sorveglianza Sanitaria.
- Rapporto diretto con i Medici Competenti e le sale di lavoro per la convocazione a visita dei lavoratori.
- Rapporti con medici esterni per pianificazione e attuazione visite e accertamenti integrativi.

3. Medici Competenti

Il Medico Competente effettua tutte le prestazioni di cui alla normativa vigente.
In particolare:

- Accertamenti sanitari preventivi, periodici, di assunzione.
- Visite correlate a rischi professionali, richieste dai lavoratori.
- Formulazione giudizio di idoneità a specifica mansione.
- Attivazione e aggiornamento di una cartella sanitaria e di rischio, per ciascun lavoratore sottoposto a sorveglianza sanitaria.
- Informazione ai lavoratori su risultati e significati degli accertamenti sanitari ai quali vengono sottoposti.
- Partecipazione alle riunioni periodiche di prevenzione e protezione, convocate dal datore di lavoro, e comunicazione in tali sedi ai rappresentanti dei lavoratori:
 - o dei risultati (anonimi e collettivi) derivanti dagli accertamenti clinici e strumentali ai quali sono stati sottoposti i lavoratori;
 - o delle conseguenziali valutazioni.
- Effettuazione, almeno due volte l'anno, congiuntamente al Responsabile del Servizio di Prev. e Protez., di ispezioni negli ambienti di lavoro.
- Redazione dei Programmi di Sorveglianza Sanitaria e pianificazione delle visite.
- Collaborazione all'attività di formazione e informazione dei lavoratori.
- Collaborazione con il Responsabile del Servizio di Prev. e Protez. per valutazione dei rischi e stesura del relativo documento, individuazione dei dispositivi individuali di protezione dei lavoratori.

4. Gestione Amministrativa

- Produzione fotocopie delle cartelle sanitarie e di rischio, dei relativi referti sanitari riguardanti i lavoratori dimissionari e relativo imbustamento.
- Consulenza per pratiche amministrative presso gli enti di controllo.

Prezzo onnicomprensivo

Il prezzo onnicomprensivo per i 4 campi di attività offerti è pari a 220 euro dipendente/anno.

4)VIGILANZA

Il servizio notturno è prestato da guardie giurate in divisa e munite di pistola e relativo decreto prefettizio. In dotazione hanno anche radio ricetrasmittente in collegamento con la centrale di servizio. Il servizio viene svolto presso la portineria di ingresso dove l'accesso è consentito solo alle persone autorizzate. L'autorizzazione per eventuali visitatori va comunicata in anticipo (il giorno prima) al responsabile del Servizio controllo accessi per Aquila Sviluppo che provvederà a dare disposizione ai guardiani predisponendo idoneo passi. I visitatori sono tenuti a fornire documento di identità e portare con sé il passi, salvo diversa disposizione di Aquila Sviluppo. Il personale dipendente ha accesso attraverso varchi pedonali monitorati con impianto TVcc controllati dalla portineria. Ogni Azienda deve fornire per tempo ad Aquila Sviluppo i nominativi e le targhe auto del personale o visitatore autorizzato ad accedere con automezzo. Eventuali comunicazioni relative ad arrivo di visitatori/collaboratori che debbano avvalersi di passi pervenute in ritardo saranno comunque accettate ma i relativi passi potranno subire ritardi nel rilascio di cui Aquila Sviluppo non assume responsabilità alcuna. Il servizio è assicurato dalle 6,00 alle 22,00 dal lunedì al venerdì compreso. Salvo richieste specifiche da concordare in modalità e prezzi, dalle 22,00 alle 6,00 verranno effettuate quattro visite ispettive da pattuglia automunita collegata via radio con la centrale di servizio e i passaggi saranno registrati manualmente previa apposizione di firma. Anche nei giorni festivi o di chiusura del comprensorio e di sabato il servizio è assicurato dalle 06:00 alle 22:00.

Le eventuali anomalie verranno segnalate tempestivamente a mezzo telefonata o fax.


Via G. Carducci, 20 - 67100 ...
P.IVA 10112941008

Francesco Esposito



Spett.le

Aquila Sviluppo
SS 17 Loc. Boschetto
di Pile
67100 L'Aquila

A.L.
Data 15.11.2010
Prot. N. 2404

Egregio Avv. Ambrogio Pasquale, Egregio Dr. Caporale,

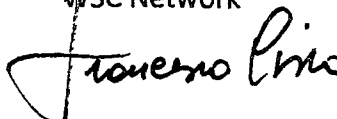
facendo seguito alle intese telefoniche provvedo ad inoltrarvi il contratto debitamente sottoscritto.

Resta inteso che in una riunione che a breve vorrete avere cura di convocare vorremmo discutere i seguenti punti che sinteticamente di seguito sinteticamente indichiamo:

1. Riconoscimento dei lavori da noi effettuati per rendere a norma ed agibili i locali con particolare riferimento ai costi sostenuti che verranno ad incrementare il valore degli immobili;
2. Depennare dal contratto di housing connesso al contratto di locazione alcuni servizi che sono previsti con corrispettivi effettivamente esosi che penalizzano oltre modo la nostra Azienda
3. Rivedere le date di effettiva fruizione del cespite;
4. Sistemazione delle infiltrazioni di acqua e dei danni da esse rivenienti (foto in vostre mani);
5. Impegno da parte nostra di farvi pervenire la copertura assicurativa per gli impegni rivenienti per i canoni di locazione.

Resta sin qui inteso che il contratto viene sottoscritto ed inoltrato per darvi prova della nostra perfetta buona fede e per regolarizzare le posizioni giuridiche, con riserva di discutere i punti succitati.

Confidando nella vostra disponibilità porgo distinti saluti

Francesco Cisco
Amministratore Unico
WSC Network


L'Aquila 12 Novembre 2011